

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang sistem operasional dan produknya berlandaskan pada Al-Qur'an dan hadist khususnya pada ayat-ayat dan dalil-dalil yang berkaitan dengan pedoman manusia mengenai tata cara bermuamalat secara syariah sehingga kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh bank syariah sesuai dengan aturan syariat Islam (Ghozali, Azmi & Nugroho, 2019). Sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam Q.S Al Baqarah ayat 275 tentang larangan riba:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”(QS. Al-Baqarah Ayat 275).

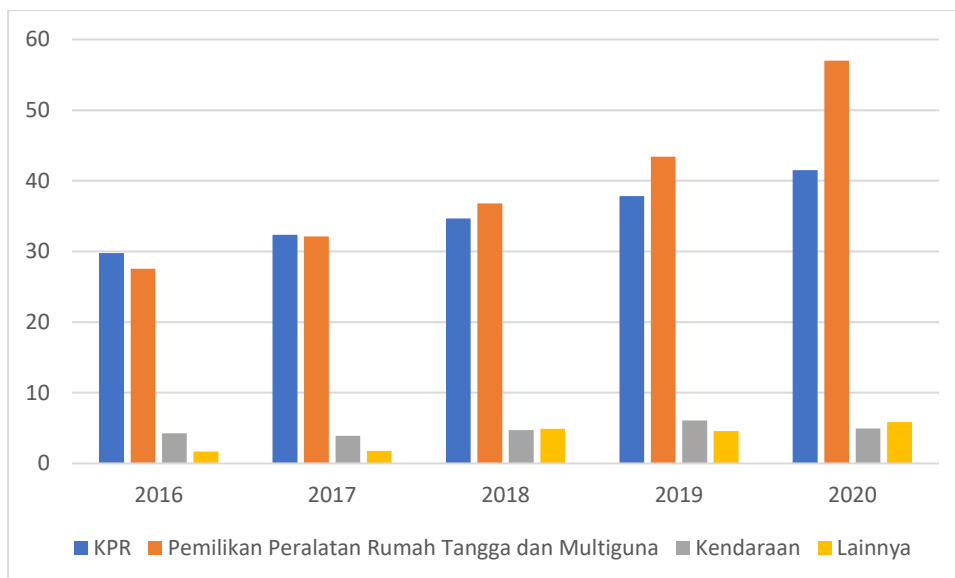
Sebagai lembaga intermediasi, bank syariah menjadi perantara antara pihak yang kelebihan dana dan kekurangan dana melalui produk-produk bank syariah, yaitu produk penghimpunan dana, produk pembiayaan, dan memberikan pelayanan jasa bank (Hasanah, 2017).

Pembiayaan pada perbankan syariah merupakan salah satu produk yang dilakukan dengan pemberian fasilitas penyaluran dana kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan nasabah baik itu untuk keperluan produktif maupun konsumtif (Turmudi, 2016). Pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang ditunjukkan untuk keperluan diluar usaha, biasanya pembiayaan konsumtif dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan sekunder seperti pembelian rumah tinggal, pembelian kendaraan seperti motor/mobil, pembelian peralatan rumah

tangga dan lain-lain (Rahmati, Ahmadsyah & Aufa, 2019). Salah satu produk pembiayaan konsumtif pada bank syariah, yaitu pembiayaan rumah tinggal atau dalam dunia perbankan syariah produk ini biasa dikenal dengan nama Kredit Pemilikan Rumah Syariah atau singkatnya KPR Syariah.

Industri perbankan syariah mengembangkan produk pembiayaan konsumtif melalui KPR Syariah karena industri perbankan syariah ingin menjadikan KPR Syariah sebagai inovasi baru yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk menyediakan pembiayaan rumah dengan skema syariah (Fuqory, 2021). Hal ini juga berkaitan dengan adanya kebutuhan akan kepemilikan rumah dikalangan masyarakat, tetapi tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli masyarakat (Wati, 2019).

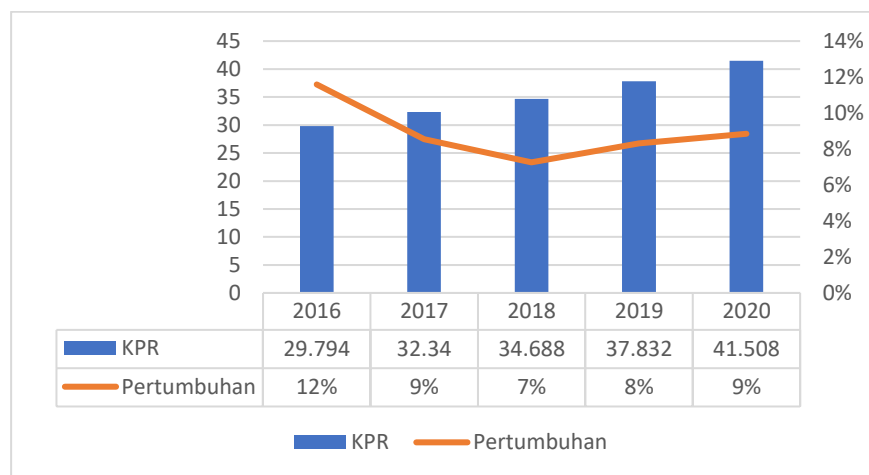
Pada dasarnya KPR Syariah merupakan konsep perdagangan rumah dengan basis jual beli dan kerjasama atau partisipasi kepemilikan dengan pembayaran yang dapat dilakukan secara tangguh atau cicilan. Namun, dalam perbankan syariah setiap transaksi yang dilakukan harus dan selalu terdapat akad yang melandasi kegiatan atau transaksi tersebut. Dalam perbankan syariah terdapat akad yang digunakan pada skema KPR Syariah, yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) (Heykal, 2014).



Gambar 1. 1
Pertumbuhan Pembiayaan Konsumtif BUS di Indonesia (Dalam triliun rupiah)

Sumber: OJK, diolah (2022)

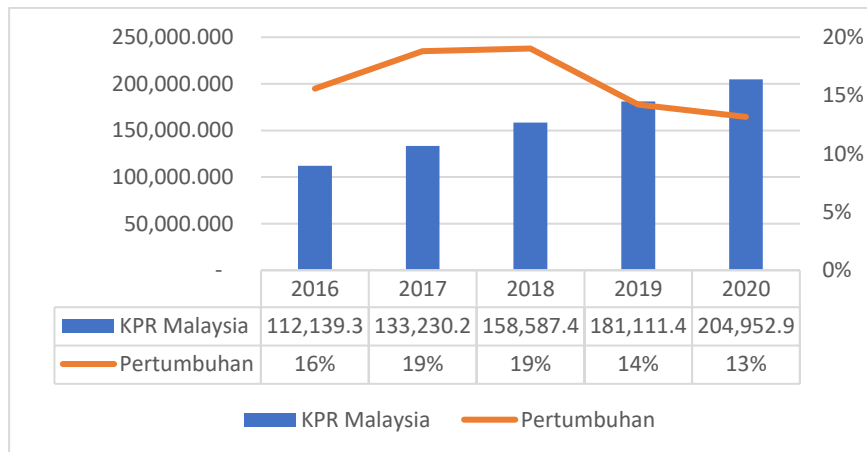
Dilihat pada Gambar 1.1 yang memperlihatkan data mengenai pertumbuhan pembiayaan konsumtif pada Bank Umum Syariah (BUS) di Indonesia pada tahun 2016-2020 diketahui bahwa pembiayaan KPR pada BUS merupakan pembiayaan dengan jumlah dan kenaikan tertinggi kedua setelah pembiayaan pemilikan peralatan rumah tangga dan multiguna. Hal ini dapat menunjukkan bahwa minat masyarakat mengenai layanan pembiayaan KPR di Bank Umum Syariah cukup tinggi dan baik.



Gambar 1. 2
Pertumbuhan Pembiayaan KPR Pada BUS di Indonesia Tahun 2016-2020
(Dalam Miliar Rupiah)

Sumber: OJK, diolah (2022)

Berdasarkan data pada Gambar 1.2 diketahui bahwa pertumbuhan pembiayaan KPR pada BUS tahun 2016–2020 terus meningkat. Namun, berdasarkan jumlah pertumbuhan dari tahun sebelumnya, pada tahun 2017 dan 2018 terjadi penurunan jumlah pertumbuhan yang pada tahun 2017 hanya terjadi kenaikan pembiayaan KPR sebesar 2,5 triliun rupiah, sedangkan pada tahun 2016 kenaikan pembiayaan KPR sebesar 3,4 triliun rupiah, selain itu pada tahun 2018 juga terjadi fenomena yang sama, yaitu kenaikan pembiayaan KPR hanya sebesar 2,3 triliun rupiah.



Gambar 1.3
Pertumbuhan Pembiayaan KPR Syariah Pada BUS Malaysia Tahun 2016-2020 (Dalam Juta Ringgit Malaysia)

Sumber: Bank Negara Malaysia, diolah (2022)

Berdasarkan data yang ditampilkan pada Gambar 1.3 diketahui bahwa pertumbuhan KPR Syariah pada BUS Malaysia terus terjadi peningkatan. Namun, jika diteliti lebih rinci pertumbuhannya pada setiap tahunnya tidak meningkat secara konsisten. Pada tahun 2019 pertumbuhan KPR Syariah hanya sebesar RM 22 juta, sedangkan pada tahun sebelumnya pembiayaan KPR tahun 2018 mencapai RM 25 juta kemudian pada tahun 2020 juga peningkatan KPR Syariah hanya sebesar RM 23 juta.

Pembiayaan pada bank syariah menggambarkan performa atau kinerja dari bank syariah. Performa bank syariah dapat dikatakan baik apabila pembiayaan mengalami pertumbuhan yang signifikan. Begitu juga sebaliknya, jika pembiayaan rendah maka performa bank tersebut sedang dalam keadaan kurang baik dan akan mempengaruhi profit dari perusahaan atau bank tersebut, sedangkan sebagai lembaga bisnis, tujuan utama dari kegiatan operasional bank syariah, yaitu untuk mendapatkan profit melalui produk-produk yang ditawarkan. (Harmoko, I., 2018). Oleh karena itu, bank syariah harus sangat memperhatikan pertumbuhan pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat khususnya pada produk pembiayaan rumah.

Mengutip laman *Global Finance* pada 5 mei (2022), pada tahun 2021 Malaysia menjadi pemenang pada kategori *regional winners* untuk region Asia yang diwakili oleh Maybank Islamic dengan total asset sebanyak 63 juta USD, sedangkan untuk Indonesia yang diwakili oleh Bank Syariah Indonesia yang

memiliki asset sebanyak 17 juta USD. Selain itu, mengutip pada laman *The Asian Banker* pada 21 maret (2023), pada tahun 2020 Indonesia dan Malaysia menjadi negara yang cukup dominan pada daftar bank syariah terkuat dunia. Namun, secara peringkat Malaysia dapat menyumbang dua perusahaan dalam daftar 15 bank syariah terkuat dunia, bahkan posisi Indonesia yang diwakili oleh Bank Syariah Mandiri menempati peringkat 21 dalam daftar bank syariah terkuat dunia.

Selain itu, berdasarkan hadirnya fasilitas pembiayaan KPR Syariah di Indonesia dan Malaysia. Malaysia telah lebih dahulu menyediakan fasilitas pembiayaan KPR Syariah yang disediakan oleh Bank Islam Malaysia Berhad pada tahun 1983. Hal ini dilatarbelakangi oleh ketertarikan masyarakat muslim dan non muslim di Malaysia terhadap produk perbankan syariah salah satunya fasilitas pembiayaan rumah secara syariah (Amin, 2017). Namun, bank syariah yang hadir di Indonesia pertama adalah Bank Muamalat pada tahun 1991. Sehingga subjek pada penelitian ini adalah BUS di Indonesia dan di Malaysia untuk mengetahui perbedaan pembiayaan KPR Syariah di kedua negara tersebut.

Pada *stakeholders theory* disebutkan bahwa dalam menjalankan perusahaan terdapat individu atau kelompok yang dapat mempengaruhi, seperti pemegang saham, dan pemerintah. Pemegang saham dapat mempengaruhi perusahaan melalui kebijakan yang ditentukan untuk perusahaan. Kemudian, pemerintah juga dapat mempengaruhi perusahaan melalui regulasi yang ditetapkan pada perusahaan itu beroperasi yang dipatuhi oleh perusahaan tersebut.

Dalam melakukan penyaluran pembiayaan kepada masyarakat terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhinya, baik itu dari sisi eksternal maupun sisi internal. Sisi eksternal dapat dilihat dari kondisi ekonomi dan peraturan pemerintah, sedangkan sisi internal dapat dipengaruhi dari kemampuan bank dalam menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat (Anggraini, & Nugroho, 2021).

Kenaikan tingkat suku bunga secara tidak langsung dapat berdampak pada penurunan jumlah pembiayaan, hal ini terjadi karena bank syariah akan meningkatkan nilai margin/*pricing* yang mengakibatkan nasabah yang akan melakukan pembiayaan cenderung menunda atau membatalkan (Masudah, 2017). Selain itu, peningkatan dan penurunan tingkat suku bunga akan mempengaruhi

penyaluran pembiayaan karena bank akan lebih condong untuk untuk menempatkan dana yang dimilikinya pada SBI (Sertifikat Bank Indonesia) dibandingkan dengan menyalurkan pada masyarakat karena *return* cukup kompetitif dan risiko lebih rendah (Putra, 2018).

Hal tersebut diperkuat oleh Maulin & Mery (2018) yang mengemukakan bahwa meskipun Bank Indonesia tidak mengeluarkan peraturan yang mengharuskan bank syariah harus mengikuti suku bunga sebagai acuan penetapan margin *murabahah*, tetapi bank syariah menggunakan suku bunga sebagai acuan dalam menentukan margin *murabahah*. Peneliti memilih suku bunga atau suku bunga acuan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai variabel karena suku bunga menjadi salah satu faktor eksternal yang dapat mempengaruhi jumlah pembiayaan.

Kemudian, temuan Dwijatanti (2017) dalam penelitiannya yaitu tingkat suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran pembiayaan. Hal ini diperkuat oleh temuan Azizuddin & Rasyidah (2022) yang menyatakan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap pembiayaan BUS. Namun, pada temuan Gunawan, dkk (2022) menyatakan dalam penelitiannya bahwa tingkat suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran pembiayaan.

Pada *anticipated income theory* diketahui bahwa tingkat likuiditas yang baik yaitu selalu distabilkan oleh pengembalian pinjaman oleh nasabah. Teori tersebut menyatakan bahwa bank perlu menyalurkan pembiayaan dengan efektif untuk memperoleh profit yang maksimal melalui penyaluran pembiayaan.

Sehingga, pada peneliti terdapat tingkat likuiditas (FDR) yang dijadikan sebagai salah satu variabel yang dapat mempengaruhi pembiayaan KPR Syariah. Berdasarkan temuan Husaeni (2017) diketahui bahwa variabel FDR berpengaruh positif terhadap penyaluran pembiayaan pada BPRS. Kemudian, Euis Rosida (2017) dalam penelitiannya mengemukakan bahwa *Financing to Deposit Ratio* (FDR) merupakan suatu rasio yang memperlihatkan tabungan, giro, deposito berjangka dan sebagainya untuk digunakan penyaluran pinjaman nasabahnya. Semakin tinggi nilai FDR akan menunjukkan semakin tinggi juga pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah (Farianti, Agus, Sri, 2019).

Namun, temuan Wahab (2014) menyatakan bahwa *Financing to Deposit Ratio* (FDR) tidak berpengaruh terhadap pembiayaan. Tetapi, berdasarkan temuan Ismail & Kadir (2020) diketahui bahwa *financing to deposit ratio* berpengaruh negatif terhadap penyaluran pembiayaan.

Berdasarkan informasi yang didapatkan dari Statistik Perbankan Syariah (SPS) Indonesia yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dapat diketahui bahwa pertumbuhan *bank size* pada BUS di Indonesia sejak tahun 2016-2020 terus mengalami peningkatan dan hal ini menunjukkan jika industri perbankan syariah berkembang dan bertumbuh baik. Namun, cukup disayangkan jika KPR pada Bank Umum Syariah belum bertumbuh secara konsisten.

Bank size atau ukuran bank dapat menentukan kelancaran perbankan dalam menyalurkan pembiayaan. *Bank size* diperoleh dari total aset yang dimiliki oleh bank yang bersangkutan (Nurjanah, 2017). Peneliti memilih variabel *bank size* karena pertumbuhan *bank size* pada BUS tidak sebanding dengan pertumbuhan pembiayaan KPR pada BUS di Indonesia.

Adnan, Ridwan, & Fildzah (2016) dalam penelitiannya mengatakan bahwa ukuran bank berpengaruh positif terhadap penyaluran pembiayaan. Hal ini diperkuat oleh temuan Alkhazaleh (2017) yang menyatakan bahwa ukuran bank berpengaruh positif terhadap pembiayaan komersil. Namun, temuan Moussa dan Chedia (2016) pada penelitiannya menyatakan *bank size* tidak berpengaruh terhadap penyaluran pembiayaan.

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan dan masih terdapat perbedaan pada hasil penelitian terdahulu maka perlu dilakukan penelitian kembali untuk meneliti lebih lanjut mengenai hubungan antara suku bunga, tingkat likuiditas (FDR), dan *bank size* terhadap pembiayaan KPR Syariah. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang berjudul **“Analisis Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan Malaysia: Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Tingkat Likuiditas (FDR), dan *Bank Size*”**.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Terjadi penurunan pertumbuhan pembiayaan (*YoY*) KPR Syariah Pada BUS di Indonesia selama 2 tahun pada periode tersebut. (Otoritas Jasa Keuangan Indonesia).
2. Terjadi penurunan pertumbuhan pembiayaan (*YoY*) KPR Syariah Pada BUS di Malaysia selama 2 tahun pada periode tersebut. (Bank Negara Malaysia).
3. Bank size Bank Umum Syariah terus mengalami peningkatan, seharusnya dapat menjadi peluang untuk meningkatkan pembiayaan KPR Syariah. (Otoritas Jasa Keuangan Indonesia).

1.3 Pertanyaan Penelitian

Dari latar belakang dan identifikasi masalah di atas, maka pertanyaan penelitian yang dapat diajukan adalah:

1. Bagaimana tingkat suku bunga, tingkat likuiditas (FDR), *bank size* serta pembiayaan KPR Syariah pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan Malaysia Tahun 2016-2020?
2. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap pembiayaan KPR Syariah pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan Malaysia Tahun 2016-2020?
3. Bagaimana pengaruh tingkat likuiditas (FDR) terhadap pembiayaan KPR Syariah pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan Malaysia Tahun 2016-2020?
4. Bagaimana pengaruh *bank size* terhadap pembiayaan KPR Syariah pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan Malaysia Tahun 2016-2020?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian, maka secara umum tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran suku bunga, tingkat likuiditas (FDR), *bank size* serta KPR Syariah di Indonesia dan Malaysia Tahun 2016-2020. Penelitian ini juga bertujuan meneliti variabel-variabel yang mempengaruhi pembiayaan KPR Syariah seperti tingkat suku bunga, tingkat likuiditas (FDR), dan *bank size* terhadap pertumbuhan pembiayaan KPR Syariah pada BUS di Indonesia dan Malaysia Tahun 2016-2020. Selain itu, tujuan penelitian ini, yaitu untuk mengetahui perbedaan pembiayaan KPR Syariah pada BUS di Indonesia dan Malaysia.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat pada penelitian ini yang diharapkan dapat berguna baik secara teoretis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan terutama pada bidang ekonomi islam baik untuk peneliti sendiri maupun masyarakat umum khususnya pada tingkat suku bunga, tingkat likuiditas (FDR), dan *bank size* terhadap pembiayaan KPR Syariah pada BUS sehingga dapat menjadi referensi dan bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan KPR Syariah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan dan bahan pertimbangan dalam penunjang pengambilan keputusan bagi para *stakeholders* yang terkait khususnya lembaga yang ada pada industri perbankan syariah dalam menyusun dan merumuskan kebijakan ataupun strategi dengan tepat dalam meningkatkan kinerja keuangan.